

En application d'une délégation du Comité Syndical

Séance du : 11 avril 2016

06/2016

L'an deux mille seize, le 11 avril 2016 à 17h30.

Le Bureau Syndical, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la Mairie de Montferrand, siège administratif du Syndicat Mixte, sous la présidence de Monsieur Georges MERIC.

Etaient présents :

M. Georges MERIC,
M. Gilbert HEBRARD,
M. J-François PAGES,
M. Guy BONDOUY,
M. Jean-Marie PETIT,
M. Etienne THIBAUT,
M. Patrick DE PERIGNON,
M. Robert LIGNERES,
M. J-Pierre QUAGLIERI,
Mme Cathy PUIG,
M. Bertrand GELI,
M. Bernard BARJOU,
M. Louis PALOSSE.

En exercice : 24

Présents : 13

Procuration : 0

Nombre de votants : 13

Objet : Avis général relatif au projet de modification simplifiée du PLU de Revel – Bassin de vie Ouest Audois

La commune de Revel a transmis en date du 29 mars 2016, le dossier de modification simplifiée du PLU.

Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays Lauragais doit rendre un avis sur le projet de modification simplifiée du PLU.

Ce dossier doit s'inscrire dans le cadre des objectifs et des principes posés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des zones agricoles et naturelles en respectant les objectifs de développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- l'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

Le SCOT du Pays Lauragais est exécutoire depuis le 05 février 2013, il est donc nécessaire que les projets communaux et intercommunaux appréhendent un rapport de compatibilité avec le SCOT.

* * *

Présentation du territoire

Commune : Revel

Superficie de la commune : 3 530ha

Configuration villageoise : Bastide

Situation géographique : 60 km de Toulouse, 20 km de Castelnaudary, 28 km de Villefranche de Lauragais

Population en 2012 : 9341

Communauté de communes d'appartenance : Lauragais Revel Sorézois

Bassin de vie de : Revel

Glossaire de hiérarchisation « SCOT Lauragais » : Pôle d'équilibre et pôle économique structurant.

Situation en matière de planification : PLU approuvé en 2014

La commune de Revel a engagée par délibération du 18 décembre 2015 une modification simplifiée du PLU.

L'objet de la modification simplifiée du PLU :

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Revel a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 19 juin 2013.

Avec un certain recul relatif à la mise en pratique de son document d'urbanisme, la commune de Revel souhaite apporter une modification à ses modalités d'application.

La présente modification porte sur l'interprétation des tracés figurés, sur le règlement graphique, ainsi que dans les graphiques de détail sur le secteur de la Zone Industrielle de la Pomme : ils constituent actuellement des alignements emportant une implantation obligatoire pour les représentations en trait plein et une implantation avec un retrait minimal pour les bureaux et les commerces en tracés discontinus. En pratique, ces tracés s'avèrent inadaptés. En effet, les bâtiments projetés, pour leur grande majorité, nécessitent l'aménagement de voiries et aires de manœuvre pour les poids lourds assurant l'approvisionnement et l'enlèvement des marchandises.

De plus, dans une zone d'activité telle que celle de la Pomme, destinée notamment à accueillir essentiellement des activités agro-alimentaires, ces règles d'implantation s'avèrent trop contraignantes : les fonctions logistiques emportent des contraintes d'implantation des bâtiments ainsi que des moyens d'accès adaptés aux véhicules lourds.

Le maître d'ouvrage, en l'occurrence la communauté de communes Lauragais, Revel et Sorézois, maintient sa volonté de disposer d'un référentiel de qualité, notamment pour les espaces publics et leur gestion. Elle accompagne les entreprises pour l'implantation des bâtiments, la gestion de leurs espaces extérieurs, le traitement de leurs clôtures, etc... Pour rappel, les éléments de référence sur lesquels le développement qualitatif de la zone industrielle de la Pomme doit se baser comptent :

- L'existence d'une trame verte liée à l'eau à l'échelle du territoire, sur laquelle le projet peut s'appuyer en la complétant : le réseau de fossés et de ruisseaux liés au Mayral reste le guide visuel et topographique de la ZA actuelle et de son extension ;
- La rencontre de deux structures urbaines orthogonales dans l'espace naturel (abords du ruisseau du Mayral) : il convient d'articuler les trames viaires et paysagères de la ZA existante et de la Bastide ;
- De grands motifs urbains et paysagers, déjà initiés dans la zone existante : les allées, les parcs, les liaisons vertes, etc. : les grandes allées permettent de garder les vues sur le grand paysage et font figure d'axes majeurs. Les liaisons urbaines et la voie verte sont des axes qui lient la ZA avec les restes du tissu urbain en déplacements doux et motorisés.

La présente modification simplifiée tient à concilier deux enjeux :

1 / l'optimisation foncière et la facilitation d'implantation d'entreprises en faveur du développement économique et de la création d'emplois,
2 / le maintien de perspectives visuelles avec une tentative d'organisation d'une structure urbaine adaptée aux zones d'activités sans en contraindre le développement. Face à ces objectifs, la présente modification simplifiée tend à assouplir les conditions d'implantation des constructions, sans abandonner les principes poursuivis par le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2013. Ainsi, restent maintenus :

- Le respect de la structure des trames vertes et bleues en l'intégrant dans le projet d'extension de la zone industrielle ;
- Le maintien de la volonté d'articuler les trames viaires et paysagères de la zone existante et de la Bastide ;
- La conservation des grands motifs urbains et paysagers de la zone.